CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 99.375 du 2 octobre 2001

A.61.166/XIII-2057

En cause : **PETRE** Edouard,

ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Luc CAMBIER, avocats,
rue Jean-Baptiste Meunier 22
1180 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de La Hulpe,**
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **EDWARDS** Graham,
2. **le GRELLE** Nadine,

avenue Georges Benoidt 27
1170 Bruxelles.

A. 62.232/XIII-2058

En cause : **PETRE** Edouard,

ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Luc CAMBIER, avocats,
rue J.-B. Meunier 22
1180 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de La Hulpe,**
2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 2 décembre 1994 par Edouard PETRE qui demande l'annulation de "la décision du collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe du 3 octobre 1994 accordant à Monsieur EDWARDS la modification du permis de lotir consistant en : la réunion en un lot des lots 23 et 24; l'élargissement de la zone de bâtisse du lot 24; les matériaux et aspects de la couverture de piscine" (A.61.166/XIII-2057);

Vu la requête introduite le 14 juillet 1995 par laquelle Graham EDWARDS et son épouse Nadine le GRELLE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans l'affaire A.61.166/XIII-2057;

Vu l'ordonnance du 4 août 1995 accueillant cette requête;

Vu la requête introduite le 8 février 1995 par Edouard PETRE qui demande l'annulation de "la décision du collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe du 28 novembre 1994 accordant à Monsieur EDWARDS un permis de bâtir pour la couverture de la piscine existante" (A.62.232/XIII-2058);

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^me^ LEYSEN, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu les ordonnances du 8 mars 2001 ordonnant le dépôt au greffe des dossiers et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu les ordonnances du 24 juillet 2001, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 13 septembre 2001;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. MERCIER, loco Mes B. CAMBIER et L. CAMBIER, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur adjoint;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les deux recours ont trait à une même situation contentieuse; qu'il est de l'intérêt d'une bonne justice de joindre les deux affaires en raison de leur connexité;

Considérant que les faits utiles à l'examen des requêtes se présentent comme suit :

1. Le 26 mars 1969, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe délivre à la S.A. EGIMO un permis de lotir n^{o} 154/f1/47 relatif à un lotissement à créer à Bakenbos à La Hulpe, aux conditions suivantes :

" 1. se conformer aux conditions de l'annexe Ia et aux prescriptions urbanistiques reprises à l'annexe Ib ci-jointe, complétées par les prescriptions qui figurent au plan à l'exception de l'article 6, des dépendances en dehors des zones de bâtisse n'étant pas autorisées.

2. (...)

3. En cas de démolition ou de transformation de la villa existante sur le lot n^{o} 24, celle-ci sera comprise dans les limites indiquées en rouge au plan, surface bâtie maximum 270 m², mêmes conditions urbanistiques que celles prévues pour les autres villas isolées comprises dans le lotissement".

2. Le 4 mars 1971, la S.A. IMMOBILIERE DU BRABANT, propriétaire des terrains faisant l'objet du permis de lotir, fait dresser un acte de division de ceux-ci et vend les lots à la S.A. IMMOBILIERE D'UCCLE, la S.A. MEDIFON et la S.A. PROMOTIONS GENERALES IMMOBILIERES ET INVESTISSEMENTS. L'acte de division constate la division du bloc A en 23 lots, numérotés 28 à 50 compris, et la division du bloc B en 27 lots, numérotés 1 à 27 compris. Il reproduit intégralement le permis de lotir ainsi que les annexes I a) et I b).

3. Le 26 octobre 1971, les trois sociétés précitées vendent aux époux le GRELLE une propriété comprenant une maison style villa, en état délabré avec

jardin, sise à front d'une servitude de passage donnant accès à une drève privée, elle-même accédant à la drève des Lilas, contenant une superficie suivant mesurage de 23,96 ares, cadastrée ou l'ayant été sous la section A numéros 60/C/3, 60/R/4 partie et 60/9/2 partie, tenant ou ayant tenu à ladite servitude de passage, et aux sociétés venderesses (apparemment le lot n° 24).

4. Le 15 novembre 1973, les sociétés précitées vendent à la S.A. TECHNOPOL l'ensemble des lots, à l'exception du lot n° 24 déjà vendu aux époux le GRELLE.

5. Le 6 avril 1976, Edouard PETRE achète à la S.A. TECHNOPOL la parcelle correspondant au lot n° 25.

6. Le 3 juillet 1978, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe délivre à Monsieur le GRELLE un permis de bâtir une piscine sur un bien sis à La Hulpe, drève des Lilas, 17, à charge pour ce dernier de respecter les prescriptions urbanistiques du lotissement.

7. Le 6 juillet 1984, Thierry le GRELLE fait donation à sa fille Nadine le GRELLE, ex-épouse de Gérard le GRELLE, en vue du remariage de celle-ci avec Graham EDWARDS, d'une parcelle de terrain faisant l'objet du lot n° 23, qu'il a acquise de la société TECHNOPOL le 16 décembre 1976.

8. Le 11 juillet 1991, la police de La Hulpe dresse procès-verbal à charge de Graham EDWARDS, époux de Nadine le GRELLE; selon le pro justitia, Graham EDWARDS "recouvrait une piscine existant depuis plusieurs années, d'une armature métallique destinée à recevoir du vitrage avec portes coulissantes, lesquelles reposeront sur de petits murets d'une hauteur de 50 cms, déjà construits". L'intéressé est "invité (...) à régulariser sa situation en introduisant une demande de permis de bâtir".

9. Le 4 novembre 1991, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe refuse à Graham EDWARDS le permis de bâtir relatif à la couverture de la piscine pour les motifs suivants :

- la construction déroge aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne les matériaux et l'implantation;
- l'esthétique du projet est incompatible avec l'architecture du lotissement;
- l'enquête publique a donné lieu à des réclamations.

10. Le 17 décembre 1991, Graham EDWARDS introduit un recours auprès de la députation permanente du Brabant contre la décision du 4 novembre 1991 précitée. Il semble qu'aucune décision ne soit intervenue sur le recours.

11. Le 20 mars 1992, un ingénieur en chef de la Région wallonne propose à Graham EDWARDS la transaction comme mode de réparation de l'infraction constatée le 11 juillet 1991 par la police de La Hulpe. Il l'informe toutefois que cette transaction ne pourra intervenir qu'après modification des prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne la zone de bâtisse, la surface maximale autorisée, les matériaux et l'aspect architectural.

12. Le 26 mai 1992, Monsieur et Madame EDWARDS-le GRELLE introduisent auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe une demande de modification des prescriptions du permis de lotir relative à un bien sis drèves des Lilas, cadastré A 60d5 et e5 :

" Dans la mesure où les parcelles 23 et 24 appartiennent au même propriétaire, les prescriptions urbanistiques de ces parcelles sont modifiées comme suit :

1. Les parcelles sont fusionnées en un seul lot de :
   2. 425 m² + 840 m² = 3.265 m².

2. Les constructions seront autorisées dans le périmètre de bâtisse tel que défini au plan ci-annexé et dans le respect des dispositions suivantes :

   - recul sur voirie piétonne : 10 m
   - recul latéral sur parcelles 25 et 26 : 4m
   - largeur de bâtisse : 30 m
   - profondeur de bâtisse : 25 m

3. La surface bâtie ne pourra excéder celle prévue à la demande de bâtir introduite le 23 août 1991 soit : 425 m².

   En cas de démolition ou de transformation ultérieure du bâti, existant sur les lots 23 et 24 réunis, la surface bâtie s'inscrira dans les limites indiquées ci-dessus et demeurera inférieure ou égale à 10% de la surface des deux parcelles réunies.

4. Toutes les autres prescriptions urbanistiques et notamment toutes les prescriptions urbanistiques applicables aux lots autres que les lots 23 et 24 demeurent inchangées".

13. Cette demande suscite plusieurs lettres de réclamation; le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe émet un avis défavorable au cours de sa séance du 20 juillet 1992.

14. Le 27 juillet 1993, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe refuse la modification du permis de lotir pour les motifs suivants :

" - le projet met en péril l'esprit du lotissement car la modification autoriserait une surface de bâtisse trop importante et partant un volume capable disproportionné par rapport aux autres constructions;

- il affecte le bâtiment à d'autres fonctions que l'habitat (bureau);

- il met en péril la zone verte centrale formée par les fonds de jardins de la drève des Lilas, tenant compte que la hauteur autorisée des haies ne peut dépasser 1,50 m; cette disposition ayant constitué un des attraits du lotissement pour beaucoup de propriétaires;

- il réduit les zones de recul de manière inacceptable vu la taille du projet de construction;

- il s'intègre mal à l'environnement par le choix des matériaux".

15. Monsieur et Madame EDWARDS-le GRELLE introduisent une nouvelle demande de modification des prescriptions du permis de lotir; cette demande se distingue de la première : elle précise qu'en ce qui concerne l'esthétique des constructions, toutes les prescriptions du permis de lotir restent d'application, sauf quant à la piscine couverte qui sera conforme au plan annexé à la demande (matériaux et aspect architectural).

16. Le 3 octobre 1994, le collège des bourgmestre et échevins délivre la modification du permis de lotir sollicitée. Il s'agit de l'acte attaqué faisant l'objet du recours A.61.166/XIII-2057, qui est rédigé comme suit :

" Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code précité, que 3 réclamations ont été introduites, que le collège en a délibéré,

Attendu que tous les propriétaires d'un lot, qui n'ont pas contresigné la demande ont reçu une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, que ces propriétaires ne possèdent pas plus d'un quart des lots autorisés dans le permis initial de 52 lots et 52 propriétaires,

Attendu qu'il n'apparaît ni du dossier ni des réclamations que l'autorisation de modifier porte atteinte aux droits résultant de conventions entre les parties,

Vu les règlements généraux sur les lotissements,
Vu le règlement communal sur les lotissements,
Vu les règlements généraux sur les bâtisses,
Vu le règlement communal sur les bâtisses,

Attendu que le dispositif de l'avis émis par le fonctionnaire délégué en application de la loi susdite est libellé comme suit :

« Considérant que la modification sollicitée porte sur :

- la réunion en un seul des lots 23 et 24;
- l'élargissement de la zone de bâtisse du lot 24;
- le choix des matériaux et l'aspect architectural de la couverture de la piscine;

Considérant que rien ne s'oppose à la réunion des deux lots;

Considérant qu'il est logique que la réunion des deux lots s'accompagne d'une définition de la zone capable de bâtisse et de la surface d'occupation au sol autorisée;

Considérant que la surface bâtie demandée (425m²) reste acceptable eu égard à la surface obtenue après réunion (3265m²) et ne mettra pas en péril le caractère aéré du lotissement;

Considérant que la majorité des propriétaires ont contresigné la demande;

Considérant que 3 lettres de réclamation ont été introduites;

Considérant que la notion d'usage résidentiel et familial n'exclut pas la possibilité d'exercer une profession libérale au domicile;

Considérant que le volume principal de l'habitation était préexistant lors de la création du lotissement;

Considérant que la construction de la piscine a été autorisée en date du 6/7/1978;

Considérant après visite sur place que de par sa volumétrie et son articulation, la couverture de la piscine s'intègre correctement au bâti existant;

Considérant que le choix des matériaux et de la structure relève d'une approche architecturale contemporaine où la forme rejoint élégamment la fonction;

Considérant que la construction est largement masquée par un rideau de végétation et est peu visible depuis les fonds voisins;

Vu l'avis préalable du collège et le projet de règlement communal d'urbanisme;

Considérant que ce règlement n'est pas encore d'application et qu'il ne le sera de toute façon pas dans les limites d'un lotissement approuvé;

Considérant que, dans ces conditions, il convient d'apprécier le projet en fonction de ses qualités propres plutôt qu'en se référant au RCU;

Considérant que, de ce point de vue, le projet architectural est intéressant;

AVIS FAVORABLE».

Attendu que la demande a été soumise à l'enquête publique, conformément aux modalités déterminées par le Code précité,

ARRETE :

Article 1er
La modification du permis de lotir consistant en
- la réunion en un lot des lots 23 et 24,
- l'élargissement de la zone de bâtisse du lot 24,
- les matériaux et aspect de la couverture de piscine,

est accordée à M. EDWARDS qui devra :
1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué".

17. L'acte attaqué à été notifié à Edouard PETRE le 18 octobre 1994.

18. Le 28 novembre 1994, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de la Hulpe accorde à Graham EDWARDS l'autorisation de construire une couverture d'une piscine existante. Il s'agit de l'acte attaqué par le recours inscrit sous le n° A.62.232/XIII-2058.

19. Par courrier du 8 décembre 1995, le conseil de Graham EDWARDS et de Nadine le GRELLE informe le Conseil d'Etat que ses clients ont vendu le bien faisant l'objet du litige aux époux DUBOIS.

20. Les époux DUBOIS, informés des recours par les soins du membre de l'auditorat chargé de l'instruction des dossiers, n'ont pas introduit de requête en intervention; par fax du 20 novembre 1996, ils ont fait savoir ce qui suit :

" Nous ne comptons pas couvrir la piscine dans un futur proche. Ceci dit, il n'est pas impossible qu'à moyen terme, nous envisagions une introduction de demande à couvrir la piscine";

Considérant, quant à l'objet du recours A.62.232/XIII-2058, que le permis de bâtir attaqué a été délivré à Graham EDWARDS le 28 novembre 1994 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe alors qu'une partie des travaux de couverture de la piscine avait déjà été réalisée; que le requérant a introduit un recours en annulation contre ce permis le 8 février 1995; que le bénéficiaire du permis n'est pas intervenu dans cette procédure; que par courrier du 4 octobre 1995, soit environ deux mois avant la vente de la propriété du bénéficiaire du permis aux époux DUBOIS, la commune de La Hulpe informait l'auditeur-rapporteur que les éléments de la couverture de la piscine avaient été démontés et enlevés; qu'en vendant son bien après avoir supprimé, en cours d'instance, l'ensemble des travaux exécutés avant la délivrance du permis attaqué et sans avoir défendu la régularité de celui-ci devant le Conseil d'Etat, Graham EDWARDS a implicitement mais certainement renoncé à celui-ci;

Considérant que, le 20 novembre 1996, les époux DUBOIS, nouveaux propriétaires de l'immeuble, informaient l'auditeur-rapporteur qu'ils ne comptaient pas couvrir la piscine dans un futur proche, mais qu'il n'était pas impossible toutefois qu'ils

introduisent une demande tendant à construire une couverture de piscine à moyen terme; qu'il se déduit de cet ensemble de faits que les bénéficiaires du permis attaqué y ont implicitement mais certainement renoncé;

Considérant que le recours en annulation d'un permis de bâtir devient sans objet lorsque le bénéficiaire du permis y a renoncé en cours d'instance; que le recours ayant perdu son objet, il n'y a plus lieu de statuer en la cause inscrite sous le n° A.62.232/XIII-2058;

Considérant qu'en la cause inscrite sous le n° A.61.166/XIII-2057, les parties intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité; qu'elles contestent l'intérêt à agir du requérant en considérant que la modification du permis de lotir ne porte pas préjudice à celui-ci; qu'elles exposent que l'augmentation de la surface bâtie dans les lots 23 et 24 réunis ne nuit pas au caractère aéré du lotissement et ne porte dès lors aucun préjudice au requérant; qu'elles prétendent que, eu égard aux zones de recul latérales déjà en vigueur dans le lotissement, le requérant ne subit aucun préjudice du fait de la modification de la zone de recul latérale applicable au lot 24; qu'elles précisent qu'il n'existe dans le lotissement aucune uniformité dans les choix architecturaux des différents propriétaires et qu'en s'écartant à cet égard des prescriptions du permis de lotir initial, la modification querellée ne s'inscrit nullement en rupture avec un ensemble architectural uniforme; qu'elles en concluent que l'ensemble des points sur lesquels porte la modification du permis de lotir ne lèsent pas les intérêts personnels et légitimes du requérant;

Considérant que la modification du permis de lotir consiste en l'espèce en la réunion en un lot des lots 23 et 24, en l'élargissement de la zone de bâtisse du lot 24 et porte sur les matériaux et aspects de la couverture de piscine;

Considérant qu'un permis de lotir constitue un des instruments permettant d'assurer l'aménagement du territoire et possède à ce titre un caractère réglementaire, en ce sens que ses prescriptions sont applicables à quiconque demande un permis de bâtir pour un bien situé dans la portion du territoire couvert par ledit permis de lotir; que même si la modification apportée au permis de lotir ne concerne qu'un, voire deux lots, elle déroge néanmoins au permis initial, en son aspect réglementaire; que cette modification suffit à justifier l'intérêt personnel et légitime de l'ensemble des propriétaires du lotissement à en poursuivre l'annulation, et, plus particulièrement, celui du voisin immédiat des parcelles concernées par la modification; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 54, § 2, alinéa 1er, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) tel qu'il était en vigueur au moment de l'acte attaqué; qu'en la première branche de ce moyen, il expose que l'acte attaqué autorise une modification du permis de lotir dont les dispositions ont acquis valeur contractuelle de par la référence qui y est faite dans les actes notariés d'acquisition ainsi que dans le cahier spécial des charges, alors que la modification d'un permis de lotir ne peut intervenir que pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant des conventions entre parties et qu'en l'espèce les dispositions du permis de lotir "ont incontestablement acquis une valeur contractuelle de par la référence qui y est faite dans l'acte de division (annexe) ainsi que dans le cahier spécial des charges (page 5, conditions spéciales) auxquels se réfère expressément l'acte d'acquisition (conditions de la vente)";

Considérant que la seconde partie adverse répond que ni l'acte de division ni le cahier des charges dont se prévaut le requérant ne concernent le lot 24 et qu'en outre le cahier des charges ne reproduit pas les prescriptions urbanistiques du lotissement; qu'elle considère dès lors que le requérant prétend à tort que les prescriptions urbanistiques revêtent un caractère conventionnel;

Considérant que les parties intervenantes exposent que la simple reproduction, dans un acte juridique, réalisée à des fins d'information ou de publicité à l'égard des parties à cet acte, des dispositions d'un permis de lotir ne devrait pas pouvoir modifier la nature juridique de ces dispositions; qu'elles précisent que, même en cas de reproduction des dispositions d'un permis de lotir dans un acte, ce permis de lotir continue à pouvoir être modifié en vertu de l'article 40, § 2, alinéa 2, de l'ancien CWATUP, par le biais de l'adoption d'un plan particulier d'aménagement, ce qui laisse supposer qu'il conserve un caractère réglementaire et, qu'à supposer que les dispositions du permis de lotir aient acquis une valeur conventionnelle, il s'agirait alors de servitudes conventionnelles auxquelles l'article 710bis du Code civil serait applicable en manière telle qu'en tout état de cause, le moyen est irrecevable à défaut d'intérêt car l'article 710bis du Code civil permet au juge d'ordonner, à la demande du propriétaire du fonds servant, la suppression d'une servitude, lorsque celle-ci a perdu toute utilité pour le fonds dominant;

Considérant que l'article 54, § 2, alinéa 1er, de l'ancien CWATUP dispose comme suit :

" A la demande de tout propriétaire d'un lot situé dans un lotissement, une modification du permis de lotir peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions entre les parties. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après";

Considérant qu'en vertu de cette disposition, il n'est pas possible de modifier un permis de lotir si cette modification porte atteinte aux droits résultant de conventions entre parties; que si les prescriptions administratives du permis de lotir ont aussi la qualité de clauses conventionnelles, leur modification ne pourra intervenir que de l'accord unanime des propriétaires des biens concernés par lesdites clauses;

Considérant que le seul fait de communiquer les prescriptions urbanistiques aux acheteurs ou de les annexer à l'acte de vente ne suffit pas à conférer à celles-ci une valeur conventionnelle;

Considérant que, par la reproduction dans les actes des prescriptions urbanistiques du permis de lotir, il était possible de conférer auxdites prescriptions, en sus de leur valeur réglementaire, une valeur conventionnelle au sens de l'article 54, § 2, alinéa 1er, de l'ancien CWATUP;

Considérant que la reproduction des prescriptions urbanistiques dans l'acte de vente du 26 octobre 1971 du lot no 24 du lotissement Bakenbos à M. et Mme le GRELLE confère incontestablement à celles-ci une valeur conventionnelle;

Considérant que l'acte de donation du lot no 23 précise que la vente de ce lot à Thierry le GRELLE, donateur, avait été faite aux mêmes conditions que celles qui sont contenues dans l'acte de vente du lot no 25 au requérant :

" (...)
CONDITIONS DE LA VENTE
1/ La présente vente est faite sous les clauses et conditions reprises à l'acte de division reçu par le Notaire Guy Torrekens à Rhode Saint Genèse, le quatre mars mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Nivelles le trente mars mil neuf cent septante et un, volume 653 numéro 1, et à l'acte rectificatif reçu par le Notaire Mars Bernaerts à Bruxelles le onze juin mil neuf cent septante cinq, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques 0 Nivelles le 2 juillet suivant, volume 1258 numéro 14, ainsi qu'aux clauses et conditions reprises dans le cahier des charges resté annexé à un acte reçu par le Notaire Marc Bernaerts, prénommé, le vingt-neuf août dernier, en cours de transcription.
Toutefois, les acquéreurs ne désirant pas faire ériger les constructions par la société «Technopol» les points trois, quatre, cinq et six dudit cahier des charges sont devenus sans objet.
Le Notaire Marc Bernaerts, détenteur de la minute des présentes, déclare que l'acquéreur est en possession d'une copie de l'acte de division et de l'acte modificatif, et du cahier des charges, qu'il déclare avoir reçu depuis plus de quinze jours";

Considérant que la vente du lot n° 25 et la donation du lot n° 23 ont donc été faites sous les clauses et conditions reprises à l'acte de division, à l'acte rectificatif de celui-ci, ainsi qu'aux clauses et conditions reprises dans le cahier des charges;

Considérant que l'acte de division du 4 mars 1971 reproduit intégralement le permis de lotir et les annexes I a) et I b) de celui-ci; que l'acte de division du 11 juin 1975 modifie sans le remplacer l'acte de division du 4 mars 1971 afin de tenir compte d'une nouvelle configuration de certaines parcelles, à la suite de la modification du permis de lotir du 5 juin 1974; que les lots nos 23, 24 et 25 expressément repris dans l'acte de division du 4 mars 1971 n'ont pas été modifiés par l'acte de division du 11 juin 1975; que ces parcelles sont donc toujours régies par l'acte de division du 4 mars 1971;

Considérant que le cahier des charges se réfère, sans les reproduire, aux dispositions contenues dans le permis de lotir et aux prescriptions urbanistiques contenues dans les annexes I a) et I b) mais dispose en revanche en son point 2.A. "Conditions spéciales" que :

" (...)
« CONDITIONS SPECIALES
1/De plus et sans dérogation à ce qui précède la présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :
L'acquéreur sera tenu de se soumettre aux prescriptions urbanistiques imposées par la Commune de La Hulpe dans les délibérations de son Collège Echevinal du vingt et un mars mil neuf cent soixante neuf et dont un exemplaire restera ci-annexé.
L'acquéreur reconnaît en avoir parfaite connaissance par la lecture qu'il en a faite et par une copie qui lui en a été communiquée antérieurement aux présentes.
En outre la présente vente est soumise aux conditions et prescriptions urbanistiques ci-après:
Outre les prescriptions générales imposées par l'Administration Provinciale de l'Urbanisme, les prescriptions particulières ci-dessous sont d'application dans le présent lotissement.
(...);
2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.
Dans les limites des zones de bâtisse prévues au plan. Les excédents de terrain seront traités comme zone de recul, zone latérale de non aedificandi, ou zone de jardin suivant leur situation par rapport au nouveau bâtiment».
(...)";

Considérant que les prescriptions particulières ainsi reproduites dans le cahier des charges, sont les prescriptions qui figurent au plan de lotissement et qui complètent les conditions de l'annexe I a) du permis de lotir - et auxquelles se réfère explicitement celui-ci - et les prescriptions urbanistiques reprises à l'annexe I b;

Considérant dès lors que les prescriptions contenues dans le permis de lotir et dans les annexes a et b ont acquis une valeur conventionnelle à la suite de leur

reproduction dans l'acte de division (lots n^{os} 23 et 25); que les prescriptions figurant au plan de lotissement ont acquis une valeur conventionnelle à la suite de leur reproduction dans le cahier des charges (lots n^{os} 23 et 25); que les prescriptions figurant au plan de lotissement ont acquis une valeur conventionnelle à la suite de leur reproduction dans l'acte de vente (lot n^{o} 24);

Considérant que la modification du permis de lotir consistant en la réunion en un lot des lots 23 et 24 nécessitait l'accord unanime des propriétaires du lotissement;

Considérant que les prescriptions urbanistiques du plan de lotissement prévoient, notamment en leur point 2) Implantation des constructions, que les constructions doivent être implantées dans les limites des zones de bâtisse prévues au plan; que la modification du permis de lotir autorisant l'élargissement de la zone de bâtisse du lot 24 ne pouvait dès lors intervenir que de l'accord unanime des propriétaires des lots concernés par celle-ci;

Considérant que les prescriptions de l'annexe I b) relatives à l'esthétique des constructions sont intégralement reproduites dans l'acte de division et ont une valeur contractuelle; que, selon ces prescriptions, les faces, les éléments extérieurs et les couvertures d'une construction ou d'un groupe de constructions seront traités dans un même caractère architectural, au moyen des mêmes matériaux et seront harmonisés au cadre environnant; que la modification du permis de lotir concernant les matériaux et l'aspect de la couverture de piscine nécessitait l'accord unanime des propriétaires du lotissement;

Considérant que l'article 710bis du Code civil énonce ce qui suit : "A la demande du propriétaire du fonds servant, le juge peut ordonner la suppression d'une servitude, lorsque celle-ci a perdu toute utilité pour le fonds dominant"; qu'à supposer qu'il y ait lieu à application de cette disposition, il suffit de constater qu'aucune décision n'a été prononcée à ce sujet;

Considérant qu'il s'ensuit que la modification du permis de lotir est irrégulière; que le premier moyen est fondé en sa première branche;

Considérant qu'il est sans intérêt d'examiner la deuxième branche du premier moyen ainsi que les autres moyens du recours, ceux-ci, à les supposer fondés, ne pouvant entraîner une annulation plus étendue,

D E C I D E :

Article 1er.

Les affaires inscrites sous les nos A.61.166/XIII-2057 et A.62.232/XIII-2058 sont jointes.

Article 2.

Est annulée la décision du collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe du 3 octobre 1994 accordant à Graham EDWARDS la modification du permis de lotir consistant en la réunion en un lot des lots 23 et 24, en l'élargissement de la zone de bâtisse du lot 24, et portant sur les matériaux et aspects de la couverture de piscine.

Article 3.

Il n'y a plus lieu à statuer en la cause A.62.232/XIII-2058.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 14.000 francs, sont mis à charge du requérant à concurrence de 4.000 francs, à charge de la première partie adverse à concurrence de 4.000 francs et à charge des parties intervenantes à concurrence de 3.000 francs chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le deux octobre deux mille un par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M^me^	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M^me^	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.